

PREFET DE L'INDRE

Direction départementale des Territoires

Châteauroux, le 10 OCT. 2017

Service Planification, Risques, Eau et Nature  
Unité Planification

Le Préfet,

à

Monsieur le Président  
de la Communauté de Communes Val de Bouzanne  
(pour information de Madame la Sous-Préfète de La Châtre)

**Objet :** Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvy-Saint-Sépulcre  
Avis des services de l'État  
**PJ :** Synthèse des avis des services de l'État  
Avis de l'UDAP

En date du 12 juillet 2017 vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Neuvy-Saint-Sépulcre, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 11 juillet 2017.

Ce document prend globalement en compte les exigences du code de l'urbanisme et les objectifs énoncés à l'article L 101-2 relatifs au développement durable.

L'objectif fixé d'une évolution démographique de plus 150 habitants dans les 10 prochaines années paraît ambitieux, toutefois la perspective tendancielle de création de 65 nouveaux logements reste cohérente. La commune a affiché de manière significative la volonté de réduire la consommation de l'espace avec un déclassement d'environ 52 hectares d'anciennes zones à urbaniser au profit des espaces agricoles et naturels. Les nouvelles zones constructibles s'inscrivent principalement à l'intérieur du tissu urbain et sur des secteurs à urbaniser justifiés par des orientations d'aménagement et de programmation de qualité et peu consommateur d'espaces.

L'analyse complète du projet de PLU révèle néanmoins quelques insuffisances qui seraient susceptibles, en cas de contentieux, de fragiliser le document.

De plus, en date du 5 septembre 2017, M. le chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine a émis un avis favorable avec réserves à ce projet de PLU. Il vous appartiendra de prendre en considération ses observations.

Vous trouverez en pièce-jointe le détail des observations et des non-conformités relevées que je vous invite à corriger, afin notamment d'améliorer l'application et la qualité du document, ainsi que sa conformité réglementaire.

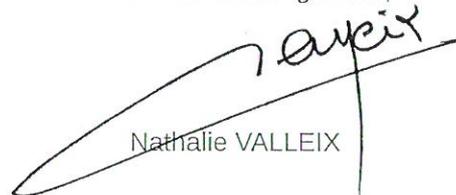
Je souhaite que les modifications et améliorations demandées soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du PLU. La majorité d'entre elles peuvent facilement être intégrées à ce document, sans être dommageables ni porter atteinte à l'économie générale du projet.

J'appelle votre attention sur le fait que ce document, une fois approuvé, fera l'objet d'un contrôle de légalité qui portera à la fois sur le fond, mais également sur la forme. Ce présent avis ne préjuge pas des conclusions de ce contrôle de légalité.

Je vous rappelle que cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

La Direction départementale des Territoires se tient à votre disposition pour tout échange sur ce projet.

Pour le Préfet  
et par délégation,  
Le Secrétaire général,



Nathalie VALLEIX

# Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVY SAINT SEPULCRE

arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 11 juillet 2017

## Corrections et précisions à apporter suite à la consultation des services de l'État

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

- page 7, il pourra être complété la date de décision de l'autorité environnementale (01/09/2017) qui dispense la commune d'une réalisation d'une évaluation environnementale.
- page 13, rectifier les articles du code de l'urbanisme faisant référence au SCOT.
- page 11, dans la partie RP 01-03 : il est énoncé « concernant la préservation des espaces naturels et agricoles, les secteurs OAP qui constituent le potentiel urbanisable n'affecte pas les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune » alors que dans les incidences de l'environnement du PADD (document 7), un tableau page 14 fait état « d'une consommation de terres agricoles et d'espaces naturels » pour l'OAP du lion d'or et page 16 d'une consommation de 0,7 ha de terres agricoles pour l'OAP du quartier Joffre.
- page 27, dans la partie RP 01-03 : il est autorisé en zone Ai les constructions sans fondation alors que le règlement (page 30) ne les autorise que lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- page 48, il est bien mentionné que les RD927 et RD990 sont classées routes à grande circulation; ces voies sont également des axes empruntés par les transports exceptionnels.
- page 95, dans la partie RP 01-03 : la liste des servitudes d'utilité publique a été jointe au rapport alors que l'article L151-43 du code de l'urbanisme énonce que les plans locaux d'urbanisme comportent ces SUP en annexe.

### ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- page 17, il n'est pas abordé le problème lié au barrage du plan d'eau sur la rivière de la Bouzanne qui fait obstacle à la continuité écologique ; il conviendra de le préciser et de vérifier que le PLU permette au syndicat de rivière de la Bouzanne de trouver des solutions d'aménagement.
- le règlement des zones ne traduit pas l'affichage énoncé dans l'état initial de l'environnement (page 57) qui précise : « que le territoire présente une sensibilité certaine pour les zones humides. Une vérification sur le terrain sera effectuée pour identifier l'éventuelle présence de zones humides sur des parcelles envisagée à l'ouverture à l'urbanisation ».
- page 62, il n'est pas précisé que le rendement du réseau eau potable est parfois insuffisant et qu'une interconnexion avec le syndicat des eaux de la courade est utilisée, une étude sur la sécurisation est en cours et de nouvelles ressources sont recherchées,
- page 66, il conviendra de rectifier dans le c) assainissement collectif, que le syndicat mixte de gestion de l'assainissement non collectif intervient pour le contrôle des installations et non pas pour assurer l'entretien et les vidanges.
- page 67, il est précisé que « le réseau d'assainissement collectif est en capacité de recevoir les eaux usées de la commune ». Toutefois il est occulté les bilans du SATESE qui fait apparaître des problèmes de surcharge organique et de saturation hydraulique des stations 7 mois sur 12. L'ouverture à l'urbanisation devra être conditionnée à l'engagement de la municipalité de mettre en conformité ces stations.
- page 78, il conviendra de rectifier que le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été révisé par arrêté préfectoral du 06 avril 2017 ; sans incidence sur les conclusions.
- page 83, il conviendra de préciser que le PPRS correspondant est seulement prescrit, non approuvé, et qu'il ne figure donc pas au rang des SUP.

## RÈGLEMENT ÉCRIT

page 8 dans l'explication de la règle : il ne s'agit pas des articles 653 et 673 du code civil concernant « les vues sur les propriétés voisines » mais des articles 675 à 680.

- page 33 concernant les ICPE il est indiqué dans article 7 « que cette limite de 100m est reportée sur le plan graphique » or celle-ci n'apparaît pas sur les plans

### Zone A et N :

- page 30 et 40, (articles A2 – N2 concernant le changement de destination des bâtiments) il convient de revoir le libellé et de mettre en cohérence la règle et l'explication de la règle en application du code de l'urbanisme (L151-11 à L151-13)

- page 32 et 41, il conviendra de préciser les conditions de hauteur maximum des annexes des habitations qui ne doivent pas excéder 3m00 au sommet de la construction.

### Sur l'ensemble des zones

- Il conviendra de vérifier que le règlement permette les conditions de hauteur pour la réalisation de ligne ou ouvrages du réseau de transport électriques et de préciser que :« la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »

## RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Les plans de zonage au 1/1250 du centre-bourg ne mentionne ni le nom, ni le n° des voies ; dans ces conditions il sera difficile d'appliquer les prescriptions de l'article 3U du règlement page 6 concernant l'implantation par rapport aux voies en cas de reconstruction des bâtiments en zone Uap

- Sur les autres plans du dossier, il manque également le nom des voies ainsi que le nom des lieux-dits nécessaires au repérage des parcelles objets « du bilan de la concertation »

- sur le plan au 1/2500, la légende fait mention d'un secteur d'équipements de loisirs en zone NI, alors qu'il apparaît en zone UI dans le règlement et sur le plan au 1/10000

- en application de l'arrêté du 03 mai 2010 portant classement des Routes à Grande Circulation il conviendra de supprimer les tracés sur le plan de zonage au 1/10000 concernant la partie sud de la RD 990 à partir du rond point de Fay en direction de Cluis qui n'est plus classée RGC.

## ANNEXES

La liste des servitudes avec le nom des gestionnaires n'est pas dans le dossier. Le report dans le rapport de présentation d'un extrait du « Porter à Connaissance » ne suffit pas.

Aussi vous trouverez en annexe, sur cd-rom, la liste des servitudes d'utilité publique accompagnée des arrêtés et décret à intégrer dans les annexes au PLU, ainsi que les nouveaux plans de servitudes prenant en compte le futur périmètre délimité des abords des monuments historiques.

## AUTRES INFORMATIONS

Si la collectivité souhaite soumettre:

- les « ravalements de façades » (article R 421-17-1 du code de l'urbanisme) et « clôtures » (article R 421-12 du CU) à déclaration préalable, une délibération spécifique ou commune à l'approbation du PLU pourra être prise par le Conseil Communautaire.

- les « démolitions » (articles L 421-3 et R 421-27 du CU) à permis de démolir, une délibération spécifique pourra être prise par le Conseil Municipal.

- la compétence du droit de préemption urbain a été transférée à la CdC avec celle du PLUi (article L 211-2 du CU) ==> une réflexion, si elle n'a pas eu lieu, doit être engagée entre collectivité (cdc et commune) pour définir "qui préempte" sur "quel secteur" en fonction des compétences statutaires, et doit être formalisée par délibération concordante.



PREFECTURE DU CENTRE-VAL DE LOIRE

Direction régionale  
des affaires culturelles  
du Centre-Val de Loire

Unité départementale de  
l'architecture et du Patrimoine  
de l'Indre

AFFAIRE SUIVIE PAR : Emmanuel GERBAUD  
NOM DU FICHIER : BUREAUTIQUE/URB/POS-PLU-CC-PPM-SCOT  
REF : EG / n° / 17

Le Chef de l'Unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine de l'Indre

à

Monsieur le Directeur départemental  
des territoires de l'Indre  
à l'attention de Jean-Jacques POULET  
SPREN / chef de l'Unité Planification

Châteauroux, le 5 septembre 2017

**OBJET** : Commune de Neuvy-Saint-Sépulchre  
Avis sur le projet de PLU arrêté

Le conseil municipal de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre a arrêté son projet de Plan local d'urbanisme par arrêté du 11 juillet 2017. Ce document appelle de la part de l'UDAP de l'Indre les observations suivantes.

#### Projet d'aménagement et de développement durable :

Le PADD affirme la dimension patrimoniale de la commune autour de la basilique Saint-Etienne, monument inscrit par l'Unesco au titre des chemins de Saint-Jacques de Compostelle en France, et au sein d'un paysage bocager encore préservé.

Les objectifs chiffrés illustrent la modération de la consommation de l'espace en réduisant fortement les anciennes zones NA et NB du POS et en envisageant une urbanisation plus dense et plus intégrée.

Il est regrettable que les fiches immeubles n'aient pas été complétées durant l'étude du PLU. Il convient d'ajouter dans le PADD que ce travail devra être poursuivi en relation avec l'Udap et intégré ultérieurement dans le règlement par le biais de modifications simplifiées.

#### Orientations d'aménagement et de programmation :

##### 1 Le Lion d'Or

L'analyse du site cerne les enjeux de ce secteur stratégique en zone AU. Le site correspond à l'arrivée sur Neuvy-Saint-Sépulchre par le chemin de Compostelle en venant de La Châtre, et sa situation en surplomb dégage des vues sur la basilique. L'orientation proposée prend en compte ce contexte et fait de l'insertion paysagère une priorité. Cône de vue, implantation des constructions selon les courbes de niveau, hauteur limitée, présence du végétal, en sont les réponses pour intégrer ce nouveau quartier de type éco-lotissement.

Afin de ne pas reproduire les carences du lotissement voisin de la rue J.Brel qui se trouve au nord de la RD51, l'orientation doit non seulement conserver les haies existantes -notamment comme premier filtre le long de la route- mais également développer ce tissu végétal à l'intérieur du parcellaire pour intégrer les habitations. Des sujets de hautes tiges seront plantés pour masquer les bâtiments industriels de La Poste et du centre de secours et en accompagnement des espaces publics. Il est ici envisagé une certaine liberté architecturale dans une optique d'écoconstruction, tout en veillant à l'harmonie avec le site. Pour ce faire, le futur aménagement devra veiller à proposer des matériaux naturels et des couleurs sobres. Un minimum de dispositions devra également permettre de gérer les éléments les plus impactant, à savoir les toitures et les clôtures.

Voir observations du règlement de la zone AU.

## 2 Le quartier Joffre

Cette orientation à proximité immédiate du centre historique conjugue la réhabilitation de bâti ancien à vocation d'équipements municipaux et la construction de logements neufs à destination d'une population âgée.

Le futur aménagement devra conserver l'ambiance de l'ancienne ferme par la simplicité du traitement des espaces publics, notamment le choix des matériaux de sols perméables. Les espaces circulés devront se faire plus discrets que sur l'illustration. Les stationnements, regroupés ou individuels, devront notamment intégrer les véhicules par la présence du végétal. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu urbain existant par le choix des couleurs et des matériaux.

## 3 Le groupe scolaire

Cette orientation envisage le déplacement du groupe scolaire aujourd'hui enclavé en centre-bourg en lieu et place d'un terrain de sport en continuité du collège et des équipements sportifs.

L'implantation, la compacité et la hauteur des nouvelles constructions prennent en compte la préservation des vues vers la basilique Saint-Etienne. Les éventuels éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou de climatisation devront également prendre en considération la covisibilité avec le monument historique.

La zone de partage permettant l'accès aux équipements se situe à côté du centre technique et en direction du plan d'eau. Un traitement paysager qualitatif de cet espace à forte fréquentation devra permettre d'absorber la présence des voitures et des bus.

### Règlement :

Préciser que pour tous travaux sur immeuble bâti ou non-bâti situé en abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les aménagements d'espace seront conçus et réalisés en cohérence avec l'étude paysagère dont le rendu final sera annexé au PLU.

### Zone urbaine U :

#### Article 6 U

p10 et p15 Remplacer la phrase sur les tuiles à emboîtement par : « La restauration à l'identique des couvertures en tuiles à emboîtement peut être autorisée à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction » pour une formulation plus explicite afin d'être en cohérence avec l'objectif de la règle.

Préciser que pour les couvertures traditionnelles en petites tuiles plates, les tuiles de rives à rabat sont interdites.

P12 et p18 Préciser « Pour la création d'ouvertures contemporaines, d'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre ».

p21 En zone Ub la nature des clôtures et leur hauteur doit être précisée. Hauteur totale autorisée 1m60 sur rue. Muret de maçonnerie d'1m maximum surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un grillage, ou haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à l'arrière.

#### Zone à urbaniser AU :

Afin de répondre aux objectifs attendus dans l'orientation d'aménagement et de programmation, en particulier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la zone AU doit s'appuyer sur un minimum de règles quant à l'aspect extérieur même si l'esprit est de permettre une certaine liberté de conception en termes d'écoconstruction. Il conviendrait ainsi d'ajouter les prescriptions suivantes pour les éléments les plus impactant.

Pour les toitures :

- La couverture devra présenter l'aspect traditionnel de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la petite tuile de pays. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Pour les clôtures sur rue :

- Hauteur totale autorisée 1m60.
- Les brises-vues seront interdits.

Elle pourra être constituée de :

- Clôture bois à claire-voie
- Haie vive composée d'essences locales, doublée ou non par un grillage à l'arrière.

#### Zone agricole A :

Article 8 A

p33 Remplacer la phrase sur les tuiles à emboîtement par : « La restauration à l'identique des couvertures en tuiles à emboîtement peut être autorisée à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction » pour une formulation plus explicite afin d'être en cohérence avec l'objectif de la règle.

#### Zone agricole N :

Article 7 N

p43 Remplacer la phrase sur les tuiles à emboîtement par : « La restauration à l'identique des couvertures en tuiles à emboîtement peut être autorisée à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction » pour une formulation plus explicite afin d'être en cohérence avec l'objectif de la règle.

#### Zonage :

Pas de remarque. Les modifications demandées par l'Udap, portant sur la distinction entre le noyau médiéval, le développement du XIXème siècle et les extensions récentes en rupture avec le tissu ancien -différents secteurs exigeant des prescriptions adaptées-, ont été prises en compte en cours d'étude.

En conclusion de ces observations, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté par la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre sous réserve d'intégrer les remarques précédentes sur le PADD (fiches immeubles) et le règlement (prescriptions complémentaires).

Le Chef de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned above the printed name.

Grégoire CHALIER